



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
GASTELSEWEG 14, KRUISLAND

oktober 2019

AANLEIDING

Het agrarisch bedrijfsperceel aan de Gastelseweg 14 in het buitengebied van Steenberghe werd tot voorkort gebruikt ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten met een bedrijfswoning. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en de initiatiefnemer wil de locatie herbestemmen ten behoeve van reguliere bewoning.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient een wijzigingsplanprocedure te worden doorlopen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied dient te worden verantwoord op welke wijze zorg wordt gedragen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap, één en ander conform de voorwaarden van artikel 3.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Dit is tevens één van de wijzigingsvoorwaarden opgenomen in artikel 3.7.6 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Steenberghe – 1e herziening'. Hiertoe is voorliggend landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het plan beschrijft concreet de gewenste landschappelijke inpassing waaraan middels een voorwaardelijke verplichting dient te worden voldaan.



BELEIDSKADER

Om de kwaliteit van het landschap te versterken hanteert de provincie Noord-Brabant in haar 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening' en de 'Verordening Ruimte Noord-Brabant' het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor ruimtelijke plannen buiten bestaand stedelijk gebied is in de Verordening ruimte bepaald dat de ontwikkeling gepaard dient te gaan met zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.1) en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2).

Om invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de provincie Noord-Brabant de handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap: de rood-met-groen koppeling' opgesteld. Deze handreiking geeft een aanzet hoe invulling kan worden gegeven aan de omvang van de basisinspanning, die vanuit het ruimtelijk kwaliteitsbeleid wordt gevraagd. De kwaliteitsverbetering van het landschap dient te worden onderbouwd door middel van een landschappelijk inpassingsplan en planologisch te worden geborgd.

In het 'Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West- Brabant' zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot de toepassing van het principe kwaliteitsverbetering van het landschap.

Hierin is opgenomen of en welke vorm van kwaliteitsverbetering van toepassing is bij ontwikkelingen, aan de hand van een drietal categorieën;

CATEGORIE 1

Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.

CATEGORIE 2

Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.

CATEGORIE 3

Ruimtelijke ontwikkelingen die bestaan uit de uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied.

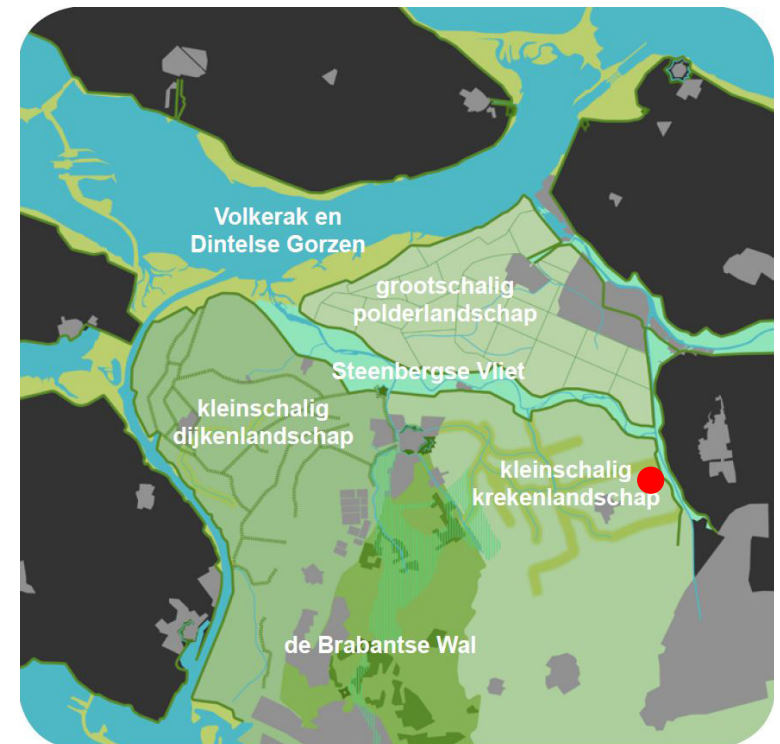
GEBIEDSANALYSE

LANDSCHAP, HISTORIE EN STRUCTUUR

Het landschap in West-Brabant bestaat uit een open polderlandschap, dat wordt doorsneden door een aantal waterlopen en kreek. Het plangebied is gelegen in de Cruijlslandse polder, op de overgangszone van zand naar klei. De Cruijlslandse polder kenmerkt zich als een open kleinschalige polder. De kreek, die na de inpolderingen zijn overgebleven, vormen een belangrijk landschappelijk structurerend element. De grillige vormen van de kreek vormen een contrast met de rechthoekige en rationele vorm van de landbouwkavels. De hoger gelegen gronden zijn in gebruik als akkerland; de lager gelegen kreekbeddingen door grasland, struweel en natte ruigte.

CATEGORIE 2 - ONTWIKKELING

Op basis van het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' valt de wijziging van agrarisch naar wonen onder categorie 2 wanneer het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m² en wanneer de overtollige bebouwing wordt gesloopt tot maximaal 500 m² aan bijgebouwen.



Typering landschap West-Brabant /bron: gebiedsperspectief Cruijlslandse kreek/

BESTAANDE SITUATIE

Zijtuin; gras met 2 pruimenbomen

Siertuin; gazon met heesters

Verharding voorerf

Woonhuis met terras

Bestaande schuren

Moestuin

Verbinding achtererf

Verharding achtererf ca. 300 m²

Windhaag op naastgelegen perceel

Sloot

Achtergelegen agrarisch perceel



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Ten behoeve van de bestemmingswijziging wordt het bouwvlak verkleind van 2.600 m² naar 2.000 m². De landschapsverbetering vindt plaats door vergroening van het huidige verharde voor- achtererf. Een deel van de verharding wordt verwijderd, waardoor een ruime groenzone ontstaat aan de voorzijde van het perceel. Wel dient rekening te worden gehouden met het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. De bestaande beplanting blijft behouden en wordt uitgebreid met heesterplanting en gazon. Mogelijk dat zelfs een notenboom wordt geplant. Tussen de voortuin en de achtertuin komt een beukenhaag als afscherming. Op het achterterrein wordt de verharding verwijderd en bij de tuin betrokken. De tuin wordt ingericht als siertuin met gazon en heesters. De tuin wordt aan de zuid- en westzijde omrand door een groenzone van circa 5 meter met solitaire bomen en lage onderbeplanting. Op deze wijze wordt het zicht op het achtergelegen landschap niet belemmerd. Hiermee wordt de landschappelijke kwaliteit ter plaatse van het perceel aanzienlijk verbeterd.

Na de vaststelling van het wijzigingsplan wordt de voormalige agrarische bebouwing met een totale oppervlakte van 388 m² aan de achterzijde van het perceel gesloopt. Op basis van de stimuleringsregeling geldt dat per 100 m² slooppoppervlakte, 50 m² aan extra bebouwing mag worden gerealiseerd.



FOTO'S BESTAANDE SITUATIE



NIEUWE SITUATIE MET LANDSCHAPSVERBETERING

Parkeerplaatsen op eigen terrein _____

Bestaande voortuin vergroten _____

Haag als afscherming voor en achtertuin _____

Woonhuis (*te handhaven*) met terras (*nog nader te bepalen*) _____

Nieuwe schuur _____

Bestaande sloot _____

Groenstrook met solitaire bomen _____

Achtertuin _____

Pad naar achterzijde perceel en pad voor onderhoud
van sloot _____

Bestaande windhaag _____



BEPLANTINGSPLAN

Voortuin uitbreiden met gazon en heesters, behouden twee sierpruimen, verwijderen 250 m² verharding

Beukenhaag als afscherming voor- en achtertuin, ca 2 m hoog

Solitaire bomen (bijvoorbeeld gewone Es; "fraxinus excelsior" h.o.h. 15 tot 20 meter) met lage onderbeplanting voor zicht op landschap

Verwijderen verharding 300 m²

Achtertuint uitbreiden gazon met heesters

Toevoegen (open) wegverharding 140 m², totaal wordt 410 m² verharding verwijderd





PROJECT

Gastelseweg 14, Kruisland
gemeente Steenbergen
20170631

PROJECTNUMMER